

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr. 19 "Lüttenhagen am Forstamt"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiet
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ 0,4** maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
 - OKF-EG** Oberkante Erdgeschossfußboden als Mindest- und Höchstmaß über HN
 - ... m bis ... m ü. HN
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen**
- offene Bauweise** § 22 Abs.1 Nr. 2 BauNVO
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig** § 22 Abs.2 BauNVO
 - Baugrenze** § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - Baulinie** § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
 - Firststichung für Hauptgebäude** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- 1.5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagen und der Versorgungsträger zu belastende Fläche** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 2. Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Einfahrtbereich**

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstück mit Flurstücksnummer** durch den B-Plan überplantes Flurstück
- Gebäudebestand**
- eingemessener Nadel- / Laubbaum mit Angabe Stammdurchmesser**
- eingemessener Zaun**
- Nutzungsabgrenzung gem. Vermessung**
- Maßnahmen (s. Text (Teil B) Pkt. 1.6)**
- Bemaßung in Meter**
- Sichtdreiecke gemäß Sichtweitenanalyse**

WA	GRZ 0,4	I	ED	O
----	---------	---	----	---

Art der baulichen Nutzung	
max. Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Haustyp	Bauweise

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft der vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Lüttenhagen am Forstamt" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden - durch Ackerflächen
- im Osten - durch die bebaute Ortslage und den Kreuzungsbereich der Kreisstraße MST 33 mit der Landesstraße L 341
- im Süden - durch bewirtschaftete Wiesen und
- im Westen - durch das Grundstück des Forstamtes Lüttenhagen und das auf dem Flurstück 96 vorhandene temporäre Kleingewässer.

TEXT (TEIL B)

- 1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**
- Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - 1. Gartenbaubetriebe,
 - 2. Tankstellen,
 - 3. Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
- Die ansonsten allgemein zulässigen
 - 1. Gartenbaubetriebe,
 - 2. Tankstellen,
 - 3. Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, die außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
- 1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baulinien und Traufstellung gelten ausschließlich für Hauptgebäude.
 - Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO die Gebäude sind, sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4 Anschluss der Wohnbauflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Wenn zeichnerisch nicht anders festgesetzt ist je Baufeld maximal ein Einfahrtbereich von maximal 6 m Breite zulässig. Die Einfahrt je Grundstück wird auf maximal 3m Breite festgesetzt.
 - Einfahrtbereiche, die vorhanden sind, sind weiterhin zu nutzen und entsprechend der zukünftigen Grundstücksnutzung bedarfsgerecht auszubauen.
- 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Straßenlärm, sind Schlaf- und/oder Aufenthaltsräume auf der der L 341 abgewandten Straßenseite anzuordnen oder passive Schallschutzmaßnahmen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4109 vorzusehen.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)**
- (M1 - M5: Bezeichnungen siehe Begründung / Umweltbericht / ökologischer Fachbeitrag)
- 1.6.1 Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)**
- Allgemein gilt:
- Die Pflanzungen sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.
 - Die Entwicklungspflege ist bis ins 3. Standjahr zu gewährleisten.
 - Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten anzulegen.
 - Die Durchführungen der Baum- und Strauchpflanzungen ist der Gemeinde spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen.
- Hausgärten (M1):**
- Pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein als Hoch- oder Halbstamm gezogener Obstbaum in vorzugsweise tradierten Sorten zu pflanzen.
 - Qualität: Hochstamm, halbstamm, 2xv, StU 10-12 cm,
 - Sortenauswahl entsprechend der Liste im Anhang zum Umweltbericht.

Strauchhecke (M2):

- Auf den zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken mit Überhältern gegliedert anzulegen.
 - Pflanzschema:
 - 3 parallele Pflanzreihen in der Mitte des vorgesehenen Streifens
 - Abstand der Reihen zueinander 1,00 m
 - Abstand der Sträucher zueinander 1,50 m
 - Reihen stehen zueinander auf Versatz
 - Arten in Gruppen zu 5-10 Stück einer Art:
 - Überhälter 3 Stück pro Heckenstreifen; Mindestabstand 10,0 m
 - Sträucher Mittelreihe:
 - Crataegus monogyna, Corylus avellana
 - Qualität: 2xv., o.B., 3-4 Triebe, 40-60 cm
 - Sträucher Seitenreihen:
 - Ligustrum vulgare Atrovirens (Mindestanteil 30 %), Rosa canina, Euonymus europaeus, Rosa arvensis, Rosa rubiginosa
 - Qualität: 2xv., o.B., 4-5 Triebe, 40-60 cm
 - Mittelreihe Überhälter:
 - Obstbäume Sortenliste siehe M1, Acer campestre, Pyrus communis
 - zu beiden Seiten zum Standort des Überhelters sind in der Mittelreihe 2 Stück Sträucher auszulassen
 - Qualität: Hochstamm, 2xv, StU 10-12 cm,
- Alleeabstände (M3):**
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume dienen der Ergänzung der straßenbegleitenden Allee.
 - Die Pflanzung von 2 Stück Sommer-Linde (Tilia platyphyllos "Rubra") erfolgt im Mindestabstand der Bäume von ca. 10,0 m.
 - Qualität: Hochstamm, 3xv., m.B., StU 14-16 cm
- 1.6.2 Externe Kompensationsmaßnahmen (M4):**
- Umwandlung von Ackerfläche auf dem gemeindlichen Flurstück 137/1 der Flur 1 in der Gemarkung Lüttenhagen durch Auffassung eines 4,0 m breiten Streifens entlang eines Wirtschaftsweges zur Entwicklung eines Wegraines auf 4.200 m² durch natürliche Sukzession.

1.6.3 Artenschutz (M5):

- Ist die Fällung von älteren Laub- oder Obstbäumen unumgänglich, ist pro gefälltem Baum 1 Stück Fledermausfächkasten als sofortiger Quartiersersatz auf dem jeweiligen Grundstück an Gebäuden, Schuppen, Carport etc. aufzuhängen.
- Aufhängort: West- oder Ostexposition
- Anbringhöhe: mindestens 3,0 m
- Maße: H x B x T = 60 x 35 x 9 cm
- Fabrikat: Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ
- Hersteller: Schwegler

1.6.4 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- Grundstückszufahrten sind zwischen den Straßenbäumen anzuordnen. Der Mindestabstand der befestigten Fläche zum äußeren Stammdurchmesser beträgt 2,0 m.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB

- 2.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**
- An Fassaden sind glänzende oder glasierte Materialien, sowie Fliesen nicht zulässig. Weiße Farbton sind nur in den RAL-Farbtönen 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9018 (Papirusweiß) zulässig.
 - Dachdeckungen für Hauptgebäude sind als harte Bedachungen auszuführen.
 - Die Farbe der Dachdeckung wird ausschließlich in rot, braun und anthrazit festgesetzt. Glänzende Dachdeckungen werden ausgeschlossen.
 - Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 38° - 48° festgesetzt.
 - Blockhäuser werden ausgeschlossen.
- 2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**
- Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich oder fahrlässig den im Punkt 2.1 getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zulässig.
 - Die Fällung von Bäumen und Beseitigung oder Rückschnitt von Gehölzstrukturen darf nicht während der Brutzeit von März bis September erfolgen.
 - Die zu fallenden Bäume des Streubestandes sind vor Beginn der Rodungsarbeiten auf in Baumhöhlen nistende Vogelarten und auf mögliche Fledermausquartiere zu prüfen.
 - Während sämtlicher Baumaßnahmen sind Baumschutzmaßnahmen entsprechend RAS-LG 4 / DIN 18920 vorzunehmen.
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)
 - Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.
- Rechtshinweis**
- Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
 - Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt werden ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Die zu errichtenden Zufahrten sind von jeder sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft am 12.07.2012 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPLG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Einwohnerversammlung am 12.07.2012 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textuellen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.2012 bis 12.08.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.07.2012 im ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 09.07.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Grundkarte vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.07.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.07.2012 in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung gebilligt.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.
- Die Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.2012 im ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 i. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 6 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 ist am 12.07.2012 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr. 19 "Lüttenhagen am Forstamt"

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: - 06 / 2012 -
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66